

Sorszám: VI/6.

Tárgy: Lakásrendelet módosítása
Előterjesztő: Siklósi István polgármester
Készítette: Gulyásné dr. Sáli Henrietta aljegyző
Véleményező Bizottság: Ügyrendi, Jogi, Közbiztonsági és Esélyegyenlőségi Bizottság
Melléklet: Pénzügyi, Gazdasági Bizottság
Rendelet-tervezet, hatásvizsgálat, indokolás
Megállapodás tervezet
Tervezett döntés: 1 db rendelet
Döntés: Minősített többségi, nyílt szavazással

ELŐTERJESZTÉS
Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete
2021. november 29-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Mezőberény Város Polgármesteréhez érkezett kezdeményezés alapján áttekintésre került az önkormányzati bérlakások esetén biztosítható bérlőkijelölési jog hatályos önkormányzati szabályozása.

A szabályozás tekintetében megállapításra került, hogy jelenleg a gazdasági társaságok részére, munkaerő biztosítási céllal történő bérlőkijelölési jog biztosítása nincs nevesítve, illetve kapcsolódó szabályozás sincs érvényben.

Jelen előterjesztés keretében – egyéb, a részletes indokolásban megnevezett átvezetések mellett – a bérlőkijelölési jog bővített szabályozása került kidolgozásra, valamint elkészült egy megállapodás-tervezet a bérlőkijelölési jog biztosítására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően fogadja el a mellékelt rendelet-tervezetet.

Mezőberény, 2021. november 18.


Gulyásné dr. Sáli Henrietta
aljegyző

HATÁSVIZSGÁLAT

a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016.(III.1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet-tervezethez

1./ A rendelet-tervezet társadalmi hatásai:

A rendelet-tervezet elfogadásának számottevő társadalmi hatása nem várható.

2. A rendelet-tervezet gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelet-tervezet elfogadásának jelentős gazdasági, költségvetési hatása nem várható.

3. A rendelet-tervezet környezeti következményei:

A rendelet-tervezet elfogadásának környezeti következménye nincs.

4. A rendelet-tervezet egészségi következményei:

A rendelet-tervezet elfogadásának egészségi hatása nincs.

5. A rendelet-tervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

Nem várható az adminisztrációs terhek növekedése.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:

A módosító rendelet-tervezet elfogadásával helyi kezdeményezésre, a bérlőkijelölési jog megállapodás alapján történő biztosítása kerül előkészítésre, valamint a rendelet tárgyában bekövetkezett változások kerülnek aktualizálásra.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek:

A szükséges feltételek a Mezőberényi Polgármesteri Hivatal rendelkezésére állnak.

Mezőberény Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016.(III.1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016. (III. 1.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Önkormányzati bérlakásra lakásbérleti szerződés azzal a személlyel köthető, aki – és a vele együtt költöző – nem rendelkezik önkormányzati lakás bérleti (bérlőtársi) jogával.”

2. §

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016. (III. 1.) önkormányzati rendelet 16. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„16. §

(1) A Képviselő-testület megállapodás keretében bérlőkijelölési jogot biztosíthat ez irányú kérelem esetén, a mezőberényi székhellyel, vagy telephellyel rendelkező gazdasági társaságok részére szakember-ellátásuk biztosítása érdekében.

(2) A Képviselő-testület a bérlőkijelölési joggal érintett lakások kiválasztásáról az (1) bekezdésben megjelölt kérelmek esetében egyedileg határoz.

(3) A bérlőkijelölési jog jogosultja köteles készfizető kezességet vállalni az általa kijelölt bérlő lakbérfizetési kötelezettségéért, valamint a bérlőt a jogszabály alapján terhelő karbantartási, felújítási, pótlási munkálatai, továbbá a szerződés megszűnésekor a bérlőt terhelő, a lakás és a lakásberendezések rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele elvégzéséért, illetve e munkálatok ellenértékének megfizetéséért.

(4) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően a közérdekű célból, rendvédelmi szerv részére biztosított bérlőkijelölési joggal rendelkező önkormányzati bérlakások felsorolását az 5. melléklet tartalmazza.

(5) A bérlőkijelölési joggal rendelkező lakások bérletére a megkötött megállapodás, a vonatkozó jogszabályok, valamint jelen rendelet előírásait kell megfelelően alkalmazni.”

3. §

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016. (III. 1.) önkormányzati rendelet 4. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

4. §

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016. (III. 1.) önkormányzati rendelet

- a) 4. § 3. pontja,
- b) 6. § (2) bekezdése,
- c) 4. mellékletében foglalt táblázat „Luther u. 1. II/8. sz.” sora és „Luther u. 1. II/9. sz.” sora.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Siklósi István
polgármester

Gulyásné dr. Sáli Henrietta
aljegyző

1. melléklet

1. A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016. (III. 1.) önkormányzati rendelet 4. mellékletében foglalt táblázat a következő „Békési út 13. sz.” sorral egészül ki:

<i>(Lakás címe</i>	<i>Lakás területe (m²))</i>
Békési út 13. sz.	105,5

2. A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016. (III. 1.) önkormányzati rendelet 4. mellékletében foglalt táblázat „Fsz. Lakás1” sora, „Fsz. Lakás2” sora, „Fsz. Lakás3” sora, „Fsz. Lakás4” sora, „Fsz. Lakás5” sora, „Fsz. Lakás6” sora, „I.em. Lakás7” sora, „I.em. Lakás8” sora, „I.em. Lakás9” sora, „I.em. Lakás10” sora, „I.em. Lakás11” sora, „I.em. Lakás12” sora, „I.em. Lakás13” sora, „I.em. Lakás14” sora, „II.em. Lakás15” sora, „II.em. Lakás16” sora, „II.em. Lakás17” sora, „II.em. Lakás18” sora, „II.em. Lakás19” sora és „II.em. Lakás20” sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

<i>(Lakás címe</i>	<i>Lakás területe (m²))</i>
Fsz. 1.sz.	35,29
Fsz. 2.sz.	36,68
Fsz. 3.sz.	53,32
Fsz. 4.sz.	35,29
Fsz. 5.sz.	36,68
Fsz. 6.sz.	53,32
I.em. 7.sz.	35,29
I.em. 8.sz.	40,7
I.em. 9.sz.	36,68
I.em. 10.sz.	53,32
I.em. 11.sz.	35,29
I.em. 12.sz.	40,7
I.em. 13.sz.	36,68
I.em. 14.sz.	53,32
II.em. 15.sz.	35,29
II.em. 16.sz.	82,47
II.em. 17.sz.	53,68
II.em. 18.sz.	35,29
II.em. 19.sz.	82,47
II.em. 20.sz.	53,68

Általános indokolás

2021. októberében megkeresés érkezett egy mezőberényi vállalkozás ügyvezetőjétől, melyben érdeklődött önkormányzati bérlakás bérlésének lehetőségéről. A bérlet a cég számára a vidéki munkaerő Mezőberénybe vonzásához jelentene segítséget.

Erre a célra lehetőségként alkalmazható az önkormányzati bérlakásra megállapodás alapján biztosítható bérlőkijelölési, bérlő-kiválasztási jog.

A hatályos helyi önkormányzati szabályozás ugyan megjeleníti a bérlőkijelölésre vonatkozó jog megállapodás alapján történő biztosítását, de részletszabályozást a tárgyban nagyon szűken tartalmaz, illetve mindössze a rendvédelmi dolgozók részére biztosított ilyen joggal rendelkező lakások kiemelését rendezi.

Ahhoz, hogy a Képviselő-testületnek lehetősége legyen ilyen módon is támogatni a helyi vállalkozások részére munkaerő biztosítását, célszerű néhány pontosabb rendelkezés felvezetése a hatályos szabályozásba.

A mellékelt előkészített rendelet-tervezet a fentieken túl tartalmazza a - már többször vitatott - ingatlantulajdon tilalmának törlését is, mely többször is megnehezítette a bérlakásokra vonatkozó döntések meghozatalát.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Törlésre kerül a helyi beköltözhető ingatlannal rendelkezés tilalma.

A 2. §-hoz

Kibővítésre kerül a bérlőkijelölési jog szabályozása.

A 3. §-hoz

A Mikszáth Kálmán utcai bérlakások címképzést követő számozása kerül átvezetésre.

A 4. §-hoz

Törlésre kerül a beköltözhető ingatlan fogalma, valamint az a korlátozás, miszerint „amennyiben az önkormányzati lakás bérbeadása a város szakember ellátottságának biztosítása érdekében történik,akkor - az erre vonatkozóan tett nyilatkozattal - az a kérelmező részesülhet bérlakásban, akinek - és a vele együtt költözőnek - nincs részben, vagy egészben a tulajdonában, vagy haszonélvezetében beköltözhető mezőberényi ingatlan, továbbá nem illeti meg mezőberényi lakóingatlanon (lakrészen) állandó használat joga”.

A c) pontban törlésre kerül a Luther u. 1. II/8.sz. és II/9.sz. alatti értékesített önkormányzati bérlakás.

Az 5. §-hoz

A módosító rendelet hatályát szabályozza.

MEGÁLLAPODÁS

Önkormányzati bérlakásra vonatkozó bérlőkijelölési jog biztosításáról

amely létrejött egyrészről

Mezőberény Város Önkormányzata

Székhely: 5650, Mezőberény, Kossuth Lajos tér 1.

KSH statisztikai számjel: 15725390-8411-321-04,

Képviselőjében eljár: Siklósi István polgármester

mint tulajdonos (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről a

.....

Székhely:

Adószám:

Képviselőjében eljár:.....

mint **Bérlőkijelölési jog gyakorlója**,

(a továbbiakban együttesen: **Felek**)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. **Felek** rögzítik, hogy a megállapodás tárgyát képezi az 5650, Mezőberény, szám alatti – önkormányzati 1/1 tulajdoni hányadú - ... szoba, m² alapterületű, összkomfortos lakás (a továbbiakban: **Lakás**).
2. Az **Önkormányzat** jelen megállapodás 1. pontjában megjelölt **Lakásra** Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testületének/..... (.....) sz. határozata alapján, 5 év, azaz öt év határozott időtartamra részére bérlőkijelölési jogot biztosít.

3. **Önkormányzat** kijelenti, hogy a 2. pontban meghatározott bérlőkijelölési jogosultság biztosítása ellenében pénzbeli térítésre, vagy más ellenértékre nem tart igényt.
4. A **Bérlőkijelölési jog gyakorlója** vállalja, hogy kizárólag olyan személyeket jelöl bérlőnek, akik a **Bérlőkijelölési jog gyakorlójával** munkavégzésre irányuló jogviszonyban állnak.
5. A **Bérlőkijelölési jog gyakorlója** a bérlő kijelöléséről írásban közvetlenül értesíti az **Önkormányzat** bérbeadási intéző szervezetét, a Mezőberényi Polgármesteri Hivatalt, amely a kijelölés tartalmának megfelelően köt lakásbérleti szerződést a kijelölt személlyel.
6. A **Bérlőkijelölési jog gyakorlója** az írásban benyújtott kijelölésben jogosult meghatározni a bérlő személyét, valamint a bérleti jogviszony – legfeljebb jelen Megállapodás megszűnése napjáig tartó – időtartamát.
7. A **Bérlőkijelölési jog gyakorlója** tudomásul veszi, hogy az általa kijelölt bérlő az **Önkormányzat** részére a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016.(III.1.) önkormányzati rendelet 6. melléklete 8. pontjában megjelölt mindenkor piaci alapú bérleti díjat köteles fizetni.
8. **Bérlőkijelölési jog gyakorlója** tudomásul veszi, hogy az 1. pontban megjelölt lakás a bérlő részére nem idegeníthető el, a bérlő a bérleti jogviszonyról történő lemondása esetén az **Önkormányzattól** pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.
9. **Bérlőkijelölési jog gyakorlója** készfizető kezességet vállal az általa kijelölt bérlő lakbérfizetési kötelezettségéért, valamint a bérlőt a jogszabály alapján terhelő karbantartási, felújítási, pótlási munkálatai, továbbá a szerződés megszűnésekor a bérlőt terhelő, a lakás és a lakásberendezések rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele elvégzéséért, illetve e munkálatok ellenértékének megfizetéséért.
10. **Bérlőkijelölési jog gyakorlója** tudomásul veszi, hogy amennyiben az önkormányzati lakás megüresedésének időpontjától számított 30 napon belül nem jelöl bérlőt és jelen Megállapodást sem mondja fel, akkor az irányadó lakbér összegének 50 %-a – mint rendelkezésre tartás – a **Bérlőkijelölési jog gyakorlóját** terheli.
11. **Bérlőkijelölési jog gyakorlója** kötelezettséget vállal arra, hogy jelen Megállapodás 1. pontjában megjelölt lakást jelen Megállapodás megszűnését követő 8 napon belül az **Önkormányzat** részére üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint visszaadja.
12. Jelen határozott idejű Megállapodást kizárólag a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal, 30 napos felmondási idővel lehet felmondani.

13. Jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993.évi LXXVIII. törvény, valamint a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016.(III.1.) önkormányzati rendelet vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

14. Jelen Megállapodás 4 eredeti példányban készült, melyből 2 eredeti példány a -t, 1 eredeti példány Mezőberény Város Önkormányzatát, 1 eredeti példány a Mezőberényi Polgármesteri Hivatalt illeti.

Felek jelen Megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Kelt:, év hónap nap.

.....
Mezőberény Város Önkormányzata

Képviselőtében: Siklósi István polgármester

Önkormányzat

.....

Képviselőtében:

Bérlőkijelölési jog gyakorlója